



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Pisa 28.02.2023

OGGETTO: Adozione Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “I tre Palazzi” finalizzato alla realizzazione di ricostruzione di edificio rudere dell’immobile in Lungarno Galilei bombardato durante la seconda guerra mondiale.

Zona omogenea A classificata “*AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo*” dal vigente Regolamento Urbanistico.

RELAZIONE (ALL C)

Il Piano di Recupero in esame è stato presentato in data 02/02/2022 (prot.n. 11635), registrata al n. 540/2022 di pratica dalle Sig.re Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie delle aree interessate dal piano, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
- documentazione fotografica
- relazione paesaggistica
- relazione geologica di fattibilità
- barriere architettoniche: relazione l.13/89
- schema di convenzione
- NTA
- C.M.E. opere pubbliche
- Elenco prezzi
- Relazione Illuminotecnica
- Tav 01 - Inquadramento
- Tav 02 - Indagini conoscitive 01
- Tav 03 – Indagini conoscitive 02
- Tav 04 – Estratto R.U.
- Tav 05 – Storico estratti mappa
- Tav 06 - Planimetrie catastali spente
- Tav 07 – Indagini conoscitive Altana
- Tav 08 – Rilievo strumentale
- Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale
- Tav 10 – Pianta stato attuale e inquadramento area
- Tav 11 – Masterplan stato di progetto
- Tav 12 – Parametri urbanistici
- Tav 13 – sezioni ambientali
- Tav 14 – Area pubblica da riqualificare
- Tav 15 – progettazione del verde
- Tav 16 – Antincendio

- Tav 17 – Stato di progetto P-01 e raffronto
- Tav 18 - stato di progetto piante
- Tav 19 - 236/89 e 13/89
- Tav 20 – prospetto Lungarno
- Tav 21 prospetti tergali e laterali
- Tav 22 – sezioni
- Tav 23 - Volumi e SUL 01
- Tav 24 - Volumi e SUL 02
- Tav 25 - Volumi e SUL 03
- Tav 26 - Volumi e SUL 04
- Tav 27 – Allacci
- Tav 28 – Render
- TAV28b - Render
- TAV28c - Render

In base al Regolamento Urbanistico vigente l'area oggetto di intervento ricade in "AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo" e risulta "Area soggetta a piano di recupero" ai sensi dell'art. 4.3 punto 12, delle NTA del RU.,

Le prescrizioni relative all'"AMBITO 5 - Isolato Bastione Sangallo" sono le seguenti:

L'ambito urbano viene individuato nei seguenti elementi: tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi; porzione occidentale, libera da edifici antistante la via Bovio, adiacente il Vallo del Sangallo; tessuto postbellico comprendente le palestre;

Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire

- a) Il recupero, restauro e ulteriore qualificazione delle parti che interessano la fortezza e il giardino o sono in relazione con esse;*
- b) La ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi sul lungarno Mediceo, entro la consistenza dimensionale antebellica;*
- c) L'individuazione di percorsi non carrabili e di spazi a verde di connessione tra il vallo e la zona urbana (piazze e strade);*
- d) La demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre;*
- e) La riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade);*

Il Piano di Recupero può prevedere e comprendere nuove superfici per la realizzazione di parcheggi Silos, di cui almeno il 50% destinati alla residenza, (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo) nella zona antistante la via Bovio.

La proposta di piano di recupero prevede:

- l'attuazione di una sola parte dell'area individuata come Ambito 5 (così come perimetrato sul Regolamento Urbanistico vigente), ammissibile previa valutazione, ai sensi dell'art. 4.3 e 4.4 delle NTA del RU, in modo congiunto dalle Direzioni competenti, le quali potranno avvalersi anche del parere degli Enti istituzionali.
- la ricostruzione dell'immobile *com'era e dov'era* del fabbricato demolito durante la guerra, in particolare è prevista la ricostruzione del volume preesistente a distanza inferiore a 10 m dai fabbricati esistenti;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico;

Al fine di acquisire i pareri sulla proposta di piano attuativo in oggetto è stata indetta con nota prot. 34579 del 31/03/2022 e successive apposita Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/90, aperta in data 15/06/2022 e conclusasi il 02/11/2022 con parere favorevole a condizioni e prescrizioni come da verbale del 15-06-2022 e del 02/11/2022;

In merito alla riduzione del Perimetro del Piano di recupero rispetto alla perimetrazione dell'Ambito 5 del RU, la conferenza ha espresso parere favorevole nella seduta del 15/06/2022 ritenendo che la porzione di area oggetto di piano di recupero risulta autonoma ed in conformità con gli obiettivi della scheda d'ambito.

In sede di conferenza risulta acquisiti i seguenti pareri.

- parere della Società E-distribuzione SpA prot. 36848 del 06/04/2022;
- parere della Società Acque SpA prot. 37146 del 06/04/2022;
- parere Società TIM SpA prot. 38202 del 08/04/2022;
- parere Geol. Alessandra Pippi, geologa con nota del 09/06/2022;
- parere Azienda Usl Toscana Nord Ovest prot. 68575 del 15/06/2022;
- contributo Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, prot. 97246 del 26/08/2022;
- parere di Toscana Energia reso in sede di Conferenza di servizi seduta del 02/11/2022;

A seguito delle successive integrazioni depositate il 07/12/2022 prot. 143026, prot. 143038, prot. 143070 e prot. 143093, è stato acquisito il parere di congruità, nota prot. 147166 del 19/12/2022, della DIREZIONE 6 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica relativo alle opere di urbanizzazione previste dal piano ammesse a scomputo per un importo pari a € 142.078,76

Con Prot. 17853, Prot 17880, Prot 17886, prot. 1794 del 09-02-2023 e Prot. 17853 del 09-02-2023, Prot. 22927 del 21-02-2023, è stata integrata/sostituita ulteriore documentazione in ottemperanza a quanto emerso dalla conferenza di servizi.

Vista la L.R. n. 10/2010 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 5 bis comma 2, secondo cui *Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*, e considerato che le norme del RU vigente risulta già sottoposto a VAS e la proposta di Piano di recupero risulta conforme al allo stesso e prevede la ricostruzione dell'edificio demolito a parità di volume preesistente nel medesimo sedime, il Piano non è stato sottoposto a nuova valutazione ambientale.

Per gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla delibera.

La L.R. n. 65/2014 prevede all'art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (Disposizioni sul territorio rurale) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V (Atti di governo del territorio) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;
- provveda all'acquisizione prima dell'adozione dell'atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta

Vista la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

Visto il Piano Strutturale vigente;

Visto il Regolamento Urbanistico vigente;

Vista la LR 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020;

Visto il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020;

Visto il PIT/PPR. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;

Rilevato che l'area interessata è soggetta a vincolo paesaggistico a seguito dei seguenti Decreti:

- *vincolo paesaggistico DM 19/02/1964: ZONE ADIACENTI ALLE MURA URBANE DI PISA (vincolo ex 1497/39)*
- *vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*

Vista la Variante approvata con Delibera CC n. 46 del 26/11/2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 11/12/2019;

Visto l'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;

Visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

Visto il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;

Visti il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

Vista la L.R. n. 41/2018;

rilevato che:

1. lo strumento urbanistico preventivo in esame è redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti a seguito dell'approvazione della Variante di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 e che il medesimo strumento non si pone in contrasto con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera C.C.30 del 23/07/2020;
2. il Piano Attuativo può essere adottato a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito da parte del Genio Civile, così come disposto dall'art.13 del D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
3. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017 e successive varianti;
4. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014;
5. l'ambito di intervento è interno alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014 ed è compatibile con l'individuazione dello stesso operata dal Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina adottato il 23/07/2020;
6. sono state acquisite l'attestazione di conformità delle previsioni del Piano attuativo agli esiti delle suddette indagini idrogeologiche e idrauliche e l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come da disposizioni del DPGR 30/01/2020 n.5/R;
7. in data in data 24.02.2023 con numero 572 è stato effettuato il deposito degli elaborati del Piano attuativo e delle relative indagini idrogeologiche e idrauliche (art. 104 L.R. n. 65/2014) all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come da disposizioni del D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
8. i contenuti del Piano Attuativo risultano conformi alle disposizioni degli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014 in quanto compatibili e lo stesso può essere approvato con le procedure descritte all'art. 111 della L.R. n. 65/2014. Per maggiore chiarezza, si riportano nel seguito alcuni estratti delle suddette disposizioni normative:

“Art. 109 - Contenuto dei piani attuativi

1. I piani attuativi contengono:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;*
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;*
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;*
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;*
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;*
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;*
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.*

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;*
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;*

- c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;
- d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) da una relazione di fattibilità.

3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Art. 111- Approvazione dei piani attuativi

1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.
 2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.
 3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
 4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.
 5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
 6. Il piano regolatore portuale dei porti regionali è trasmesso dopo l'adozione anche alla Regione ed è approvato previo parere positivo di idoneità tecnica di cui all'articolo 86, comma 4. Il piano approvato è trasmesso alla Regione.”
9. il Piano attuativo è un atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 65/2014; in virtù di quanto disposto dall'art. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014 e dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018 le funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione possono “essere concentrate su attività di informazione, qualora il procedimento abbia oggetto piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale e al piano operativo (regolamento urbanistico).”;
 10. gli atti del Piano attuativo sono stati trasmessi per gli adempimenti di competenza al Garante dell'informazione e della partecipazione individuato con Decisione del Sindaco n. 54 del 16/05/2019 ai sensi del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018;
 11. il Garante dell'informazione e della partecipazione provvederà alla pubblicazione del piano in oggetto sul sito web dell'Ente, secondo le consuete modalità;
 12. i contenuti del Piano Attuativo sono conformi alle disposizioni del D.P.G.R. n. 64/R/2013, per effetto degli artt. 65 - 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 in virtù di quanto stabilito con specifica Determina della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata. Per chiarezza si riportano nel seguito i riferimenti normativi sopradescritti:

“Art. 65 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

- Il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti. I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 , secondo quanto indicato ai commi 2, 3, 4 e 5

- *Le definizioni e i parametri contenuti nel presente regolamento si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e loro varianti generali, adottati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, già adottati alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono essere adeguati in fase di approvazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Nei casi di cui al comma 3, qualora non si proceda all'adeguamento in fase di approvazione ai sensi del medesimo comma, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, sono adeguati mediante apposita variante da adottare entro 2 anni dalla data di acquisto di efficacia dello strumento. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento prevalgono sulle disposizioni comunali con essi incompatibili*
- *I piani strutturali già approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 sono adeguati mediante apposita variante contestualmente al procedimento di adozione e approvazione del piano operativo;*

Art. 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Disposizioni transitorie:

Il presente regolamento non si applica:

- *alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, diverse da quelle generali;*
- *ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;*
- *alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della l.r. 65/2014, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento*
- *Resta ferma la definizione di "superficie utile lorda" contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima;"*

attesta la coerenza e la conformità del Piano Attuativo in esame con le suddette disposizioni normative e regolamentari.

La sottoscritta assicura inoltre ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti relativi alla formazione del presente Piano Attuativo a chiunque voglia prenderne visione.

Il responsabile del procedimento

Arch. Carlotta Pierazzini

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci